



Finansdepartementet  
v/Finansmarkedsavdelingen  
Postboks 8008 Dep,  
0030 Oslo

Oslo, 28. april 2010

## **Lov og forskrift om eiendomsmegling – kompetansekravet som trer i kraft 1. januar 2011**

Eiendomsmeglerforetakenes forening (Eff) er positive til moderniseringen av eiendomsmeglerloven og glad for at loven tar hensyn til de til dels store strukturelle endringene som har skjedd i denne bransjen de siste tiårene.

Vi opplever imidlertid at det vil skape betydelige utfordringer for eiendomsmeglingsbransjen at kompetansekravene trer i kraft 1. januar 2011.

Selv om eiendomsmeglingsbransjen har innrettet seg til gjeldende rammebetingelser og progresjonen til overgangsmeglerne har vært god (se vedlegg med tabell som viser oversikten over antall eksampenspåmeldinger fra Handelshøyskolen BI), gir den sannsynlige tilgangen på personer som kan operere som ansvarlige meglere innen 1. januar 2011 grunn til bekymring når man sammenholder dette med forventet behov.

Vi anslår at det vil på sikt mangle et sted mellom 1000 - 1500 personer som kan utføre eiendomsmeglingstjenesten etter fristen 1. januar 2011. De viktigste årsakene til dette er etter vår mening:

- Antall kvalifiserte meglere i dag (se tallene fra Konesjonsregisteret til Finanstilsynet nedenfor)
- Bransjens historisk høye turnover. Tilbakemelding fra medlemmer viser at bare i DnB NOR konsernet (DnB NOR Eiendom og Postbanken eiendom) har en turnover på pluss/minus 120 personer i året. Noen av disse bytter jobb naturligvis innad i meglerbransjen men svært mange av disse forlater den operasjonelle delen av bransjen. Dette er personer som er helt klart ettertraktet også av andre yrkesgrupper.
- Tall fra de studiestedene som tilbyr Bachelorstudiet i eiendomsmegling viser at det utdannes alt for få eiendomsmeglere.

I konesjonsregisteret hos Finanstilsynet finner vi følgende tall:

- **Eiendomsmeglere 2092 personer** - (det gjelder alle som har meglerbrev i dag uavhengig av alder, yrkesaktivitet etc.) og Finanstilsynet anslår at det kun er ½ parten som i dag jobber som eiendomsmeglere.
- **Advokat 1253 personer** - og tall fra Finanstilsynet viser at antall eiendommer formidlet gjennom advokater som har stilt sikkerhet for å drive eiendomsmegling var 6 646 i 2009 (mot 6 594 i 2008) av totalt 121.000 omsetninger i samme periode (og det var om lag 109 000 eiendommer i 2008). Tallene er hentet fra Pressemelding nr. 18/2010

- **Megler i eiendomsmeglingsvirksomhet 706 personer** – dette er de som har tatt overgangsordningen.
- **Jurist med tillatelse til å drive eiendomsmegling 33 personer**

Tall fra Finanstilsynet viser at det pr. 31.12.2008 var 611 foretak (pluss ca 350 filialer) med 4108 årsverk, og pr. 31.12.09 var det 535 (pluss ca 350 filialer) med 3858 årsverk.

Dette viser blant annet at det synes å være et betydelig behov for en lengre overgangsordning enn ut dette året. Når man også legger til at sensurfrister og behandlingstid hos Finanstilsynet gjør at de som avlegger eksamener høsten 2010 ikke kan jobbe på en periode på minst tre måneder, for både ordinære studenter (som av ulike grunner har eksamener som ikke er avlagt eller bestått) og de som kommer under overgangsordningen, aktualiserer dette en forlengelse ytterligere.

Studiestedene, Handelshøyskolen BI, Handelshøyskolen i Bodø, Høyskolen i Telemark, Høgskulen i Sogn og Fjordane, melder at søketallet til eiendomsmeglerstudiet gikk ned med til sammen 44,3 % i fjor (09) sammenlignet med året før. Når en hensyntar at det tar minst 3 år før studentene kan jobbe i et eiendomsmeglingsforetak (med mindre de ønsker å være medhjelpere) er vi bekymret at det ikke er nok til å fylle tilstrekkelig antall stillinger til å dekke markedets reelle behov. Søkertallene for høsten 2010 viser en gledelig økning sammenlignet med i fjor, noe som vil hjelpe bransjen fra sommeren 2013.

Vi vil også anmode Finansdepartementet om å se nærmere på avgrensningen av overgangsordningen, nærmere bestemt kravet til minst to års praksis i løpet av de siste fem årene før eiendomsmeglingsloven trådte i kraft 1. januar 2008. Forslag til forskrift om eiendomsmegling og overgangsregler for ny lov om eiendomsmegling ble sendt på høring 25. juni 2007. Først på det tidspunktet ble forslaget om krav til 2 års praksis fra tiden før loven ville tre i kraft kjent for bransjen (høringsfristen var 1. september 2007). Verken arbeidsgivere eller arbeidstakere hadde før dette kjennskap til at personer som hadde påbegynt sin praksis etter 1. januar 2006 som utgangspunkt ikke ville bli tilbudt overgangsordning. De kapasitetsmessige utfordringene forbundet med dette forslaget var vanskelig å overskue på høringstidspunktet. Man var da henvist til vurderinger av markedsutviklingen, som har hatt betydelige endringer de to siste årene. Vi har lagt bak oss en periode med sterkt fallende etterspørsel etter meglings tjenester og betydelig avskalling i bransjen (fra over 700 foretak i 2007, og overkant av 600 foretak i 2008 og til dagens nivå på litt over 500 – tallene er pr. 31.12 og er hentet fra Årsmeldingen 2009 fra Finanstilsynet). Eiendomsomsetningen er nå igjen i vekst og våre prognoser fremover taler for at det vil kunne bli betydelig underkapasitet i bransjen. En justering av kravet til praksis fra tiden før loven trådte i kraft, vil kunne gi et viktig bidrag til å unngå dette.

Vi finner i denne sammenhengen også grunn til å vise til de overordnede føringene som ble gitt for overgangsordningen i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) punkt 6.6.4:

*..... Departementet legger til grunn at den heving av kravene til formell kompetanse som nå foreslås, forutsetter overgangsregler som hensyntar situasjonen for de som har sitt arbeid i bransjen i dag, men er uten formell kompetanse.*

Denne uttalelsen skapte en viss forventning om at personer som på det tidspunktet (15. desember 2006) arbeidet som eiendomsmeglere, skulle få et overgangstilbud.

Videre fremstår det ikke som åpenbart godt begrunnet at "gammel praksis" gis større betydning enn etter ny lov om eiendomsmegling (2+1)

Både Finansdepartementet og Finanstilsynet har i forbindelse med at praksiskravet skal være opptjent i perioden etter 1. januar 2003, og ansettelseskravet til å kvalifisere til overgangsordningen fra senest fra 1. januar 2006 gitt uttrykk for at det er viktig med praksis av nyere dato: "regelverket for salg av fast eiendom er stadig i endring, og [...] det er nødvendig at de som arbeider som mellommenn ved salg av fast eiendom har en oppdatert kompetanse på gjeldene regelverk ved salg av fast eiendom". Dette synet harmoniserer ikke fullgodt med at man kan jobbe 3 år under ny lov og likevel ikke kvalifisere til overgangsordningen.

Overgangseksamen er en omfattende testing av kandidatene som gir sikkerhet for at personene som passerer har et godt teoretisk fundament (i tre av fire eksamener som de blir testet i er på samme nivå og omfang som de ordinære eiendomsmeglingsstudentene). Dette sammenholdt med et praksiskrav på tre år fra og med lovens ikrafttredelse 1. januar 2008, vil etter vårt syn gi tilstrekkelig sikkerhet for at formålet med utdanningskravet ikke blir satt til side.

Som sagt er vår største bekymring om det vil være nok personer til å dekke behovet som markedet krever (i hele Norge) etter 1. januar 2011. Tilbakemeldingen fra våre medlemmer viser at det er distriktene som blir spesielt hardt rammet. Dette er ingen ny problemstilling for bransjen, da det allerede er en utfordring å rekruttere til enkelte fylker som for eksempel Sogn og Fjordane, som ifølge konsesjonsregisteret til Finanstilsynet har 8 personer som er eiendomsmeglere med meglerbrev, eller Finmark, som står oppført med 5 personer. Generelt vil mangelen på arbeidskraft kunne resultere i økte priser på meglertjenester på grunn av økt press på lønnskostnadene samt ventetid ved omsetning av fast eiendom i enkelte geografiske områder på grunn av begrenset kapasitet.

Vårt ønske og mål er å forlenge overgangsordningen med ett år slik at den trer i kraft 1. januar 2012 og at de som ble ansatt før 1. januar 2007 også vil kvalifisere til overgangsordningen. Forslag til forskriftsendring som dekker dette følger vedlagt.

Det er viktig for bransjen at saken behandles raskt da vi forventer en progressiv avskalling av overgangsmeglere som etter dagens regelverk faller utenfor kravet gjennom sommeren, og vi tillater oss å be om et møte innen rimelig tid for å drøfte dette forslaget nærmere.

Med vennlig hilsen  
Eiendomsmeglerforetakenes Forening



Terje Buraas  
Styreleder



Hanne K. Railo  
Daglig leder

*Kopi:*  
*Finanstilsynet*  
*Handelshøyskolen BI*  
*Norges Eiendomsmeglerforbund*

Vedlegg 1:

Tall fra Handelshøyskolen BI fra våren 2008 til høsten 2009

<b>Eiendomsmegling</b>	<b>V08</b>	<b>H08</b>	<b>V09</b>	<b>H09</b>	<b>V10</b>	<b>H10</b>	<b>Sum</b>
<b>Antall kandidater</b>	<b>188</b>	<b>527</b>	<b>504</b>	<b>319</b>			<b>1538</b>
Ikke møtt	18	32	17	15			
Strykprosent	12,9 %	7,7 %	14,5 %	9,5 %			

<b>Jus I</b>	<b>V08</b>	<b>H08</b>	<b>V09</b>	<b>H09</b>	<b>V10</b>	<b>H10</b>	<b>Sum</b>
<b>Antall kandidater</b>	<b>286</b>	<b>691</b>	<b>309</b>	<b>413</b>			<b>1699</b>
Ikke møtt	30	24	*	16			
Strykprosent	9,1 %	9 %	1,6 %	3 %			

\* tallet mangler

<b>Jus II</b>	<b>V08</b>	<b>H08</b>	<b>V09</b>	<b>H09</b>	<b>V10</b>	<b>H10</b>	<b>Sum</b>
<b>Antall kandidater</b>	<b>10</b>	<b>278</b>	<b>642</b>	<b>351</b>			<b>1281</b>
Ikke møtt	2	19	26	7			
Strykprosent	2,5 %	4,2 %	2,2 %	7,1 %			

<b>Oppgjørforståelse</b>	<b>V08</b>	<b>H08</b>	<b>V09</b>	<b>H09</b>	<b>V10</b>	<b>H10</b>	<b>Sum</b>
<b>Antall kandidater</b>	<b>75</b>	<b>265</b>	<b>468</b>	<b>392</b>			<b>1200</b>
Ikke møtt	11	4	9	11			
Strykprosent	10,2 %	9,6 %	10,7 %	12,6 %			

Vedlegg 2:

**Forskrift om endring av forskrift 23. november 2007 nr. 1282 om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling**

**Hjemmel:** Fastsatt av Finansdepartementet 23. november 2007 med hjemmel i lov 29. juni 2007 nr. 73 I om eiendomsmegling del II første og annet ledd, jf. delegeringsvedtak 29. juni 2007 nr. 755.

**Paragraf 1 første ledd bokstav a skal lyde slik:**

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling trer i kraft 1. januar 2008, med følgende unntak:

- a) § 4-4 første og annet ledd (...) trer i kraft tre år etter lovens ikrafttredelse og § 6-2 første ledd annet punktum trer i kraft fire år etter lovens ikrafttredelse.

**Paragraf 5 første ledd skal lyde slik:**

(1) Personer uten eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2, kan etter søknad til Kredittilsynet gis tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2, dersom vedkommende på søknadstidspunktet:

- a) har minst tre års praktisk erfaring med eiendomsmegling,
- b) har bestått prøve godkjent av Kredittilsynet,
- c) oppfyller kravene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og
- d) framlegger politiattest, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 annet ledd.